Bebauungsplan Nr. 91
Gewerbepark „Römerweg“

Gemeinde Neufahrn b. Freising

Erarbeitet für die Gemeinde von:

Hautum Infrastruktur GmbH
Kreillerstraße 21
81673 München
Tel. 089 – 51 72 98-0
Fax 089 – 51 72 98-99

Ausgefertigt am: 21.08.2007
Rainer Schneider
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 20.12.2005
Zuletzt aktualisiert: 21.08.2007

A.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
WH 16 m	Wandhöhe, in Metern

3. Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Öff. Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
F/R	Fuß- / Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Abwasser

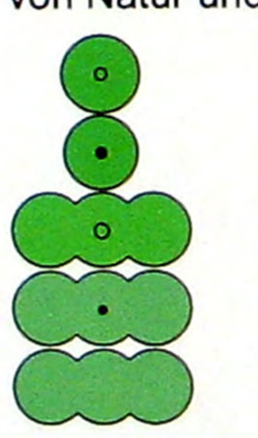
6. Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen
	Straßenbegleitgrün

7. Flächen für die Landwirtschaft

	Flächen für die Landwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Baum, zu pflanzen

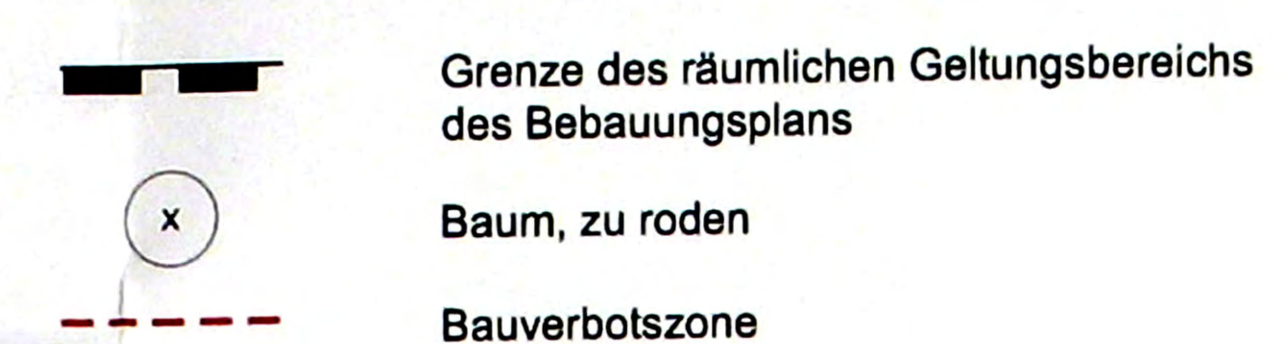
Baum, zu erhalten

Feldgehölz, zu pflanzen

Baumhecke / Gebüsch, zu erhalten

Strauchpflanzung, zu erhalten

9. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Baum, zu roden

Bauverbotszone

Baubeschränkungszone

B.1 HINWEISE

18,00 — Bemaßung, in Metern

Sichtdreieck

Schallschutz

Geplante Aufgliederung öffentlicher Verkehrsfläche

Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze

2622 — Flurstücksnummer

S-Bahn-Trasse

Geplante Bahntrasse gem. ROV "Anbindung Ostbayerns an den Flughafen München"

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
Biotopschutz nach BayNatschG Art. 13e
Biotopkartierte Hecke entlang Römerweg

D — Bodendenkmal Römerstraße, unterliegt dem Denkmalschutz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 84

60 dB (A) Zone C — Lärmschutzzonen des Verkehrsflughafens München

GAS — Gasleitung, unterirdisch

WASSER — Wasserleitung, unterirdisch

COLT-Tel — Glasfaserkabel Fa. COLT-Telecom, unterirdisch

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Private Erschließungsstraße aus Bebauungsplan Nr. 84

ausgefertigt am 21.08.2007

Rainer Schneider
1.Bürgermeister

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 91 Gewerbepark "Römerweg" der Gemeinde Neufahrn

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 sowie der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2413), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) diesen Bebauungsplan

als Satzung

A.1 Festsetzungen durch Planzeichen

Siehe beiliegenden Plan

A.2 Festsetzungen durch Text

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen.
Für die überlappenden Flächen im Bereich des rechtskräftigen, Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 84 „Logistikpark - Römerweg“ sowie der B 11 werden die bisherigen Festsetzungen ersetzt.

2. Art der baulichen Nutzung

(1.) Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

(2.) Zulässige Nutzungen sind generell nur Nutzungen gemäß § 8 (1) und (2) BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

(a.) Einzelhandelsnutzungen für alle innenstadtrelevanten Sortimente sind nicht zulässig, soweit sie nicht Waren des täglichen Bedarfs betreffen, die in dem Umfang zulässig sind, wie sie zur Versorgung der im Logistikpark Römerweg und im Gewerbepark Römerweg tätigen Personen dienen.
(b.) Hotels und andere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig, soweit sie keine wohnartige Nutzung darstellen.
(c.) Tankstellen und Betriebe, die der Versorgung von Kfz-Reisenden dienen, sind nur im GE 2 zulässig.
(d.) In GE 4 sind nur Betriebe des Speditions- und Logistikgewerbes zulässig.

(3.) Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten in GE 5, Vergnügungsstätten mit einem überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielenden Angebot sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

(1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 und die maximal zulässige Wandhöhe von 16,0 m im Plan definiert.

(2.) Es gelten die Abstandsflächen gemäß BayBO in der Fassung vom 10. März 2006

4. Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten

(1.) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich 490 m ü.NN. Größere Bauhöhen sind unter der Voraussetzung der Zustimmung des Luftamtes Südbayern ausnahmsweise zulässig.

(2.) Die Wandhöhe (Art. 6 Abs. 3 BayBO) ist als Höchstmaß in Meter über Oberkante (OK) der zugehörigen Erschließungsstraße auf der Straßenachse festgesetzt. (§ 9 Abs. (3) BauGB, § 16 Abs. (2) 4 und § 18 (1) BauNVO).
Die Höhenlage der Erschließungsstraßen wird in der nachfolgenden Straßenplanung festgelegt.

(3.) Andere Geschosse als Vollgeschosse sind als oberer Gebäudeabschluss nicht zugelassen.

(4.) Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° zulässig.

(5.) Es sind nur Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses zulässig, die ihrer Art und ihrem Zweck nach nur auf einem Dach errichtet werden können. Sie sind mindestens im doppelten Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

(6.) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig. Die Anlagen sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

5. Verkehrserschließung

(1.) Das Bebauungsplangebiet wird durch die Straße A erschlossen und an die B11 angebunden. Grundstückszufahrten von der B11 aus sind nicht möglich.

(2.) Die Erschließung von GE 4 erfolgt über private Verkehrsflächen vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 aus.

(3.) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6. Ver- und Entsorgung

(1.) Für die Versorgung der Baugrundstücke mit Mittelspannung sind auf Privatgrundstücken Flächen für Trafostationen vorzusehen. Diese Flächen müssen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und Größen bis zu 30 m² umfassen.

(2.) Kabelverteilerkästen zur Versorgung der Einzelobjekte sind auf den privaten Baugrundstücken zu setzen.

(3.) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB).

(4.) Das Glasfaserkabel der Fa. Colt Telecom GmbH ist umzuverlegen. Folgender Verlauf ist bei der Planung einzuhalten: Innerhalb des nördlich von GE 5 festgesetzten Fuß- und Radwegs sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße A. Entlang der B 11 ist das Kabel innerhalb des festgesetzten Fuß- und Radweges oder des Straßenbegleitgrüns zu verlegen. Die erforderlichen Abstände zu den festgesetzten Bäumen sind einzuhalten.

7. Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen

(1.) In GE 1 bis 4 sind Stellplätze entsprechend den Vorgaben der *Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn b. Freising,* akt. Fassung, herzustellen.

(2.) Bei einer Kombination mehrerer verschiedenartiger Vergnügungsstätten mit zugeordneten gastronomischen Betrieben in einem Gebäude kann in begründeten Fällen eine wechselseitige Anrechnung der gemäß aktueller Fassung der *Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn* nachzuweisenden Zahl von Kfz-Abstellplätzen erfolgen. Die Entscheidung hierüber verbleibt bei der Gemeinde Neufahrn b. Freising.

(3.) Tiefgaragen zur Unterbringung von Kfz-Stellplätzen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(4.) Die Tiefgaragenzu- und Ausfahrten sollen in die Bebauung integriert werden.

8. Fahrradabstellplätze

(1.) Abstellplätze für Fahrräder sind entsprechend den Vorgaben der *Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder*, akt. Fassung, zu ermitteln und zu 1/3 nachzuweisen.

(2.) Bei einer Kombination mehrerer verschiedenartiger Vergnügungsstätten mit zugeordneten gastronomischen Betrieben in einem Gebäude kann in begründeten Fällen eine wechselseitige Anrechnung der gemäß aktueller Fassung der *Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn* nachzuweisenden Zahl von Stellplätzen erfolgen. Die Entscheidung hierüber verbleibt bei der Gemeinde Neufahrn b. Freising.

9. Einfriedungen

(1.) Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune zulässig
(Höhe maximal 2,00 m).

10. Werbeanlagen

(1.) Private Werbeanlagen auf öffentlichen Flächen sind nicht zulässig außer auf der öffentlichen Grünfläche nördlich von GE 5, und dort nur in Form von Pylonen.

(2.) Werbepylone sind mit einer Gesamthöhe von bis zu 30 m zulässig, wenn folgende Fachbehörden hinsichtlich der Art und der Dimensionierung der Werbeanlagen ihr Einvernehmen erteilt haben:
Landratsamt Freising, Straßenverkehrsbehörde, Polizeiinspektion Freising, staatliches Bauamt Freising, Autobahndirektion Südbayern.
Die maximale Bauhöhe von 490 m üNN ist einzuhalten.

(3.) Auf Privatgrundstücken ist Eigenwerbung an den Gebäuden zulässig. Weiterhin zulässig sind Fahnenmasten sowie freistehende Stelen bis zu einer Höhe von 6,50 m.

(4.) Werbeanlagen über den Oberkanten der Attika bzw. über den realisierten Wandhöhen der Gebäude sind nicht zulässig

(5.) Werbeanlagen als Dachaufbauten sind nicht zulässig.

(6.) Blinkende oder sich bewegende Leuchtschriften bzw. Leuchtkörper zu Werbezwecken sind nicht zulässig.

11. Immissionsschutz

(1.) Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes in den Lärmschutzzonen B, Ca und Ci des Verkehrsflughafens München ist zu jedem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, um das gemäß LEP bzw. Regionalplan erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.

(2.) Zu den Bauanträgen für in Benachbarung zur Bahn gelegene Gebiete (GE 1, GE 3 und GE 4) sind Gutachten zu Erschütterung und sekundärem Luftschall vorzulegen.

(3.) Die Höhe der entlang der südlichen Grundstücksgrenze von GE 5 gemäß zeichnerischer Festsetzung zulässige Schallschutzwand darf maximal 3,0 m betragen.

12. Grünordnung

(1.) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

(2.) Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.

(3.) Alleen oder Abgrenzungen zur freien Landschaft sind aus heimischen standortgerechten, grünlaubigen Laubgehölzen zu bilden.

(4.) Als Ersatz der zu fällenden Bäume auf der Westseite der B 11 ist die Art "Acer platanoides" zu verwenden.

(5.) Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 10 qm Grundfläche vorzusehen.

(6.) Baumgräben sind mit einer Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen.

(7.) Für Bäume in Belagsflächen sind ausnahmsweise auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzgittern aus Gusseisen abzudecken. Mindestgröße 1,90 x 1,90 m oder Durchmesser 1,90 m. Im Bereich überdeckter Baumscheiben ist ein durchwurzelbarer Standraum von insgesamt mindestens 24 m² zu schaffen.

(8.) In Abweichung von § 4 (3) der *Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen* ist für jeweils 5 Stellplätze mindestens ein Großbaum laut Artenliste auf dem Grundstück anzupflanzen.

(9.) Bei der Anordnung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

(10.) Im Bereich notwendiger Zufahrten können durch Planzeichnung festgesetzte Bäume entfallen.

(11.) Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils nur eine Art zu verwenden.

(12.) Für die durch Planzeichen oder Text festgesetzten Pflanzungen sind Arten aus den nachfolgenden Listen zu verwenden:

(a.) Bäume im Straßenraum
Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm, Kronenansatz mindestens in 3,0 m Höhe

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere

(b.) Großbäume (Endwuchshöhe über 20 m)
Mindestpflanzqualität: Stammumfang 20 – 25 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Platanus acerifolia	Platane
Populus canescens	Grau-Pappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

(c.) Mittelgroße Bäume und Kleinbäume (Endwuchshöhe 8 - 20 m)
Mindestpflanzqualität: Stammumfang 18 – 20 cm,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

(d.) Stäucher
Mindestpflanzqualität: Höhe 100-150 cm

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn

Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

(e.) Für Feldgehölze aus Bäumen und Sträuchern betragen die Mindestpflanzqualitäten:

Baumarten:	Heister, Höhe 200 – 250 cm
Straucharten:	Höhe 100-150 cm

(13.) Die straßenbegleitenden Grünflächen entlang der B 11 sowie entlang des neu herzustellenden Fuß- und Radweges sind als Rasenböschungen auszubilden und mit Gehölzen in lockeren Gruppen zu bepflanzen.
Böschungen und sonstige, als Straßenbegleitgrün gekennzeichnete Flächen, in die Eingriffe im Zuge des Bundesstraßenausbaus nicht zwingend notwendig sind, sind unverändert zu belassen.

(14.) Fuß- und Radwege in den Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Straßenraum sowie in den Eingangsbereichen der Grundstücke sind Pflasterbeläge oder Asphalt zulässig.

(15.) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen entsprechend diesen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Qualitätsanforderungen zu entsprechen.

(16.) Fassaden von Parkhäusern sind für die Fassadenbegrünung geeignet zu konstruieren und mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen.
Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer Breite von mehr als 10 m und einer Höhe von mehr als 8,5 m sind sofern die Fassadenkonstruktion dies ermöglicht ebenfalls mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen.
Es sind Arten folgender Liste in standortgerechter Auswahl, falls erforderlich mit geeigneten Kletterhilfen, zu verwenden:

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Clematis montana „Rubens“	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmani“	Engelmanns-Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Japanischer Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

(17.) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° s ind ab einer Fläche von 100 qm zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes auf den Dächern.
Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen.

(18.) Der Anteil der Pflanzflächen in den privaten Grünflächen darf 20% nicht unterschreiten. Pro 400 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum erster Wuchsordnung zusätzlich zu dem nach 12. (7) erforderlichen Bäumen zu pflanzen.
Ersatzweise können statt einem Baum erster Ordnung zwei mittelgroße Bäume oder Kleinbäume gepflanzt werden.

(19.) In GE 4 ist die festgesetzte Grünfläche zwischen Baufläche und Fuß- und Radweg naturnah zu gestalten. Der Anteil der Pflanzflächen für Bäume und Sträucher darf 30% der Grünfläche nicht unterschreiten. Die Bepflanzung ist in Form von Feldgehölzen aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Anteil der Baumarten: 25%
Anteil der Straucharten: 75%
Pflanzdichte 1 Stück/1,5 m².

(20.) Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Mit Ausnahme der unter (18) genannten Fläche ist im Bereich der privaten Grünflächen auch die standortgerechte Verwendung von Obstgehölzen und deren Zierformen erlaubt. Fremdländische Gehölze, Kultur- und Schnittformen sind bis zu einem maximalen Anteil von 50% erlaubt.

(21.) Die als *Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts* gekennzeichnete Baumhecke ist ein nach BayNatSchG Art. 13e geschütztes Biotop.
Baumaßnahmen im Bereich der Hecke dürfen nur außerhalb des Kronenbereiches zuzüglich eines Abstandes von 1,5 Meter stattfinden und müssen die Auflagen der DIN 18920, bzw. RAS-LP 4 erfüllen.

(22.) Die im Plan gekennzeichneten Baum- und Vegetationsbestände im Planungsgebiet sind zu erhalten. Bei Durchführung von Baumaßnahmen im Planungsgebiet sind die für den Schutz der Bestände notwendigen Vorkehrungen nach DIN 18920, bzw. RAS-LP 4 zu treffen.

(23.) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(a.) Versickerung von Regenwasser
Das auf öffentlichen und privaten Grundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig zu versickern, z. B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder –gräben. Ausnahmsweise können Rigolen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen nur für oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Einer eventuellen Niederschlagswassernutzung ist der Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung zu geben.
(b.) Falls zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalldächer zum Einsatz kommen, ist das von diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zu versickern.
(c.) In der bestehenden biotopkartierten Baumhecke sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Längerfristiger, sukzessiver Umbau durch Entfernen standortfremder Arten in der Strauchschicht und Ersatz durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, gemäß Qualitäten und Artenliste Punkt (12.);
In der Baumschicht (Hybrid-Pappeln) ist ein Umbau zu standortgerechteren Arten bei altersbedingten Abgängen zu gewährleisten. Die entfernten Bäume oder Sträucher sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch die Pflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze zu ersetzen.
Notwendige Pflegemaßnahmen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

B.1 Hinweise durch Planzeichen

Siehe beiliegenden Plan

B.2 Hinweise durch Text

(1.) Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München MUC II. Es gelten Höhenbeschränkungen, die in den zulässigen Wandhöhen berücksichtigt sind.

(2.) Insbesondere nach Starkniederschlägen und bei Hochwasser der Isar ist mit Grundwasserständen im Bereich von 50 cm unter Gelände zu rechnen.

(3.) Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist beim Landratsamt Freising ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

(4.) Für das Bodendenkmal Römerstraße sind die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Freising zu beachten. Die Antragstellung auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Aushub nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, nach erfolgter Klärung und Untersuchung unter fachlicher Aufsicht und Abstimmung, ist formlos bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

(5.) Im Bereich von Bodendenkmälern sind vor einer Überbauung archäologische Ausgrabungen durchzuführen.

(6.) Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist entlang der Bundesautobahn A 92 die Bauverbotszone von 40 m und die Baubeschränkungszone von 100 m zu beachten und einzuhalten; entlang der Bundesstraße B 11 ist eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, zu beachten und einzuhalten. Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sind in der Bauverbotszone werbende oder sonstige Hinweisschilder unzulässig.
In der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG sind die folgenden Auflagen einzuhalten:

(a.) Beleuchtungseinrichtungen (z.B. für Parkplätze, Außenbereiche) sind so anzuordnen, dass eine Blendung bzw. Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Autobahn – auch während der Bauzeit – ausgeschlossen ist.
(b.) Auffällige Farbgestaltungen von Fassaden etc. die geeignet sind, unerwünschte Ablenkungseffekte bei den Verkehrsteilnehmern auf der Autobahn hervorzurufen, sind – auch während der Bauzeit – zu unterlassen.
(c.) Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauherr bzw. Maßnahmeträger auf seine Kosten vorzunehmen.
(d.) Für jegliche Art von Werbeanlagen (auch während der Bauzeit), die auf die Autobahn ausgerichtet bzw. von dort sichtbar sind (auch bei einer Entfernung von mehr als 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 92), müssen der Autobahndirektion Südbayern (Sachgebiet 32) hinreichend geeignete Unterlagen zur Prüfung vorgelegt werden.

(7.) Werbeanlagen, die auf die Bundesautobahn A 92 und / oder die Bundesstraße B 11 ausgerichtet und geeignet sind, den Verkehr abzulenken oder zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden. Diesbezüglich sind das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 33 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung zu beachten.

(8.) Entlang der S-Bahn-Strecke sind die einschlägigen Auflagen, soweit sie nicht durch Festsetzung in der Planzeichnung bereits berücksichtigt sind, der Deutschen Bahn Netz AG und des Eisenbahn-Bundesamtes zu beachten und einzuhalten:

- Ein ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.
- Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB Richtlinie 997.02 und GUV-RB 11 einzuhalten bzw. vorzusehen.
- Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf nicht beeinträchtigt werden. Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen im Bereich der Oberleitungsanlagen sind einzuhalten. Zum Schutz vor Gefahren, die von der 15 kV-Oberleitungsspannung ausgehen, sind grundsätzlich die einschlägigen DIN/VDE (57115 Teil 1) Bestimmungen und Konzernrichtlinien der DB AG einzuhalten und zu beachten.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhanf mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Für die Einhaltung des Abstandes „Schienenweg – Straße“ sind die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind zu beachten. Weitere Schutzmaßnahmen sind vom Eisenbahn-Bundesamt festzulegen. Das Eisenbahn-Bundesamt legt als Aufsichtsbehörde unter Beachtung aller Ponderabilien den notwendigen Mindestabstand fest. Der Deutschen Bahn AG sind detaillierte Planunterlagen, insbesondere orthogonal zur Bahn, vorzulegen.
- Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu Lasten des Verursachers.
- Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück zu schneiden oder zu entfernen.
- Die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen (über den parallel zur Bahnlinie verlaufenden Weg) muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.
- Bei Bauarbeiten ist auf den Druckbereich aus den Eisenbahnverkehrslasten zu achten, Arbeiten im Druckbereich der Eisenbahnverkehrslasten sowie im Bereich des Bahnbetriebsgeländes sind durch das Eisenbahn-Bundesamt zu genehmigen. Die theoretische Böschung darf nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht in geradliniger Fortsetzung der gedachten Linie des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche. Die theoretische Böschung verläuft im Allgemeinen 1:1,5 geneigt (je nach Bodenart u. U. auch flacher); sie beginnt 2,00 m von der Gleisachse in Höhe der Schwellenober kante. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich oder im Druck-Bereich der Gleisanlage wird nicht zugestimmt.
- Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücks grenze sind unter Beachtung der Richtlinien 800.0130 “Streckenquerschnitte auf Erdkörper und 836 “Erdbauwerke planen...“ zulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich von planfestgestellten Bahnanlagen ist das bautechnische Regelwerk der Deutschen Bahn AG zu beachten, Insbesondere verweisen wir im Bereich von Ingenieurbauwerken (Brücken usw.) auf Richtlinie 804.
- Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.
- Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

- Abstandsflächen gemäß Artikel 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum Bahngrund hin sind grundsätzlich einzuhalten. Ausnahmeregelungen hierzu sind nur nach Zustimmung durch DB Services Immobilien GmbH in Form einer kostenpflichtigen Vereinbarung möglich.
- Sollte ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen erforderlich werden, wobei Bahngrund, insbesondere Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden oder überschwenkt werden können bzw. der Abstand zwischen dem Aufstellort des Kranes und der Bahngeländegrenze kleiner ist als das Gesamtmaß von der Höhe des Kranes und der Länge des Kranauslegers, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche bei nichtelektrifizierten Strecken mind. 4 Wochen und bei elektrifizierten Strecken sowie bei allen Vorhaben, bei denen das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Anlagenmanagement Südbayern, Richelstraße 3, 80634 München, Herr Vöhringer , Tel. 089/ 1308-72836), einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1 : 1 000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.
- Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metallener Zäune, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Arnulfstraße 27, 80335 München, Tel.: (089) 1308-3170 als Nachbar über diese einzuholen.
- Wegen der den betroffenen Bereich evtl. tangierenden Bahnanlagen und Leitungen sind vor Baubeginn im Rahmen einer "Spartenanfrage" DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Arnulfstraf3e 27, 80335 München, Tel.: (089) 13083170, die DB Telematik GmbH, Region Süd, Landsberger Str. 314, 80687 München sowie die DB Energie GmbH, D.EBV 3, Niederlassung Süd, Projekte München, Richelstraße 3, 80634 München abzufragen. Das Kabelmerkblatt der Deutschen Bahn AG - Drucksache 899401 - ist von der bauausführenden Firma vor Baubeginn schriftlich anzuerkennen. Auf Strafverfolgung nach StGB § 315,316,316b und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.
  Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen, 6 Wochen vor Baubeginn ist der 1. Bezirksleiter Fahrbahn Netzbezirk München Hbf, Herr Schrader, Tel.: 089 / 1308-5263, zu benachrichtigen und mit diesem die Sicherung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse durchzusprechen und abzustimmen.
- Bei allen Planungen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften in der jeweils neusten Fassung sowie die besonderen technischen Vorschriften und Richtlinien der DB Netz AG nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen anzuwenden.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplante Baumaßnahme und das Betreiben der baulichen Anlage betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn (insbesondere des Brückenbauwerkes) ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
- Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden könne und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

(9.) Bei der Errichtung von Gebäuden auf Privatgrundstücken sind die Belange des abwehrenden Brandschutzes zu beachten. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Andernfalls sind die erforderlichen Einrichtungen auf den Privatgrundstücken vorzuhalten.

(10.) Die zu errichtenden Gebäude sind vor ihrer Inbetriebnahme an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

(11.) Externe Ausgleichsflächen

Der extern zu leistende Ausgleich von ca. 9,39 ha soll in Abstimmung der Flächen und Maßnahmen mit der UNatSchB auf Flächen geeigneten Flächen im Freisinger Moos sowie im tertiären Hügelland geleistet werden.